



भारत का राजपत्र The Gazette of India

सी.जी.-एम.एच.-अ.-12062021-227546
CG-MH-E-12062021-227546

असाधारण
EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4
PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित
PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 224]

नई दिल्ली, शुक्रवार, जून 11, 2021/ज्येष्ठ 21, 1943

No. 224]

NEW DELHI, FRIDAY, JUNE 11, 2021/JYAISTHA 21, 1943

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 25 मई, 2021

सं.टीएएमपी/54/2020-जेएनपीटी.— महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 (1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतत् द्वारा, महाराष्ट्र जलना में शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) क्षेत्र में पट्टे (लीज़) पर भूमि के आवंटन के लिए आरक्षित मूल्य अधिसूचित करने के लिए जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास(जेएनपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव का इसके साथ संलग्न आदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

मामला सं.टीएएमपी/54/2020-जेएनपीटी

जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास

आवेदक

कोरम

- (i). श्री टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)
- (ii). श्री सुनील कुमार सिंह, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(मई 2021 के 13वें दिन पारित)

यह मामला, महाराष्ट्र के जलना में शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) क्षेत्र में पट्टे के आधार पर भूमि के आवंटन के लिए आरक्षित मूल्य अधिसूचित करने के लिए प्राप्त जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास (जेएनपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2.1. जेएनपीटी द्वारा उनके 28 अक्टूबर 2020 के पत्र में उल्लेखित विवरण नीचे संक्षेप में प्रस्तुत किए गए हैं:

- (i). जेएनपीटी, जलना में शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) का विकास कर रहा है जिसके लिए आवश्यक भूमि की पहचान कर ली गई है और अधिग्रहण की औपचारिकताएं पूरी कर ली गई हैं।
- (ii). यह पत्तन क्षेत्र में पट्टे के आधार पर एक शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) के विकास और संचालन के लिए निजी ऑपरेटर / डेवलपर को भूमि आवंटित करने का इच्छुक है। तदनुसार, भूमि को पट्टे के आधार पर आवंटन के लिए प्राधिकरण (टीएएमपी) द्वारा आरक्षित मूल्य को अधिसूचित किया जाना अपेक्षित है।
- (iii). इस संबंध में, शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि पट्टे की दर (बोर्ड द्वारा अनुमोदित) के निर्धारण का प्रस्ताव समीक्षा और अनुमोदन के लिए टीएएमपी को भेजा जाता (गया) है।

2.2. जेएनपीटी द्वारा 28 अक्टूबर 2020 के प्रस्ताव में किए गए अन्य मुख्य बिंदु नीचे दिए गए हैं:

- (i). परियोजना स्थल, महाराष्ट्र के जलना जिले के मराठवाड़ा क्षेत्र में स्थित है। मराठवाड़ा क्षेत्र में औरंगाबाद, नांदेड, बीड, उस्मानाबाद, लातूर, जलना, परभणी और हिंगोली जिले शामिल हैं। यह साइट दिल्ली मुंबई औद्योगिक गलियारे (डीएमआईसी) के प्रत्यक्ष प्रभाव क्षेत्र के अंतर्गत आती है। स्थल का कुल क्षेत्रफल 182 हेक्टेयर है।
- (ii). परिकल्पित परियोजना को दो विकल्पों के तहत विकसित करने का प्रस्ताव है। 'विकल्प I', के तहत केवल चरण- I का विकास जिसमें प्रमुख आईसीडी संबंधित क्षेत्र और इसका संचालन और 'विकल्प II' में पूरे क्षेत्र का विकास जिसमें प्रमुख आईसीडी से संबंधित संचालन/परिचालन का विकास और औद्योगिक भूखंडों का आवंटन और औद्योगिक विकास शामिल है।

स्थल(साइट) के गुण और विशिष्टियां :

स्थल की विशिष्टियां	विवरण
क्षेत्र का विवरण	
कुल निधारित क्षेत्र	182 हेक्टेयर
स्वामित्व की स्थिति	
स्थल का विवरण	साइट का 100% जालौन जिले के अधिकार क्षेत्र में आता है, जो जॉसगाँव और दारेगाँव गाँवों में है
स्थल (साइट) के अधिग्रहण की स्थिति	100% स्थल जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास द्वारा अधिग्रहीत
स्थल (साइट) का उपयोग	भूमि के लिए गैर-कृषि (एनए) प्रमाण पत्र प्राप्त किया गया है
स्थल से संपर्क और जुड़ाव	
साइट पहुंच सड़क	स्टेट हाई-वे(एसएच)-30 (औरंगाबाद-नागपुर रोड)
साइट एक्सेस रोड	कनेक्टिविटी स्थापित करने के लिए जेएनपीटी द्वारा 1.5 किमी लंबी एक एप्रोच रोड विकसित की जा रही है।
रेल संपर्क (कनेक्टिविटी)	रेल लाइन साइट में, 3-4 किलोमीटर के भीतर जलना रेलवे स्टेशन से जुड़ती है
मौजूदा प्रवेश और निकास बिंदु	सिंगल-लेन सड़क मार्ग के माध्यम से, राजमार्ग से 4 किमी
पड़ोस और निकटवर्ती विवरण	

एमआईडीसी वालूज से दूरी और कनेक्टिविटी	औरंगाबाद-नागपुर रोड। लगभग 72 कि.मी.
एमआईडीसी औद्योगिक क्षेत्र से दूरी और कनेक्टिविटी (प्रथम चरण और II)	औरंगाबाद-नागपुर रोड। लगभग 10 कि.मी.
जलना-नगर से दूरी	लगभग 15 कि.मी.

- (iii). प्रस्तावित विकास के लिए एक अंतर्देशीय कंटेनर डिपो (सह-स्थित प्राइवेट फ्रेट टर्मिनल (पीएफटी)) सह औद्योगिक पार्क के रूप में परिकल्पित किया गया है, जिसमें क्षेत्र के एक भाग को लॉजिस्टिक्स पार्क (आईसीडी सहित) के रूप में विकसित किया जाएगा, जबकि अन्य भाग शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) के लिए कैप्टिव मांग के लिए एक औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित किए जाएंगे।

परियोजना का प्रस्तावक	जवाहरलाल नेहरू पत्तन ट्रस्ट
परियोजना स्थल	जलना, महाराष्ट्र
सीमांकित परियोजना क्षेत्र	182 हेक्टेयर
परियोजना के प्रमुख विकास घटक	प्राइवेट फ्रेट टर्मिनल(पीएफटी) के साथ सह-स्थित अंतर्देशीय कंटेनर डिपो
उद्योगों और क्षेत्रों का प्रकार	औद्योगिक क्षेत्र
राज्य के प्रमुख विकास केंद्र / नोड्स से दूरी	स्टील, आयरन और स्कैप की वस्तुएं, कृषि आधारित (प्रसंस्कृत फल और रस) और प्रसंस्कृत सब्जियां, प्लास्टिक शीट, फिल्में/ कागज़, पेपरबोर्ड और उत्पाद

- (iv). **चरणों में प्रस्तावित विकास के लिए क्षेत्र का विवरण**

शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट)को चरण बद्ध तरीके से विकसित करने का प्रस्ताव जैसा कि नीचे उल्लेख किया गया है :

	चरण 1 (हेक्टेयर में)	समस्त क्षेत्र (हेक्टेयर में)
विक्रय हेतु क्षेत्र	12.91	169.31
साझा क्षेत्र और सुविधाएं	15.67	12.58
कुल	28.58	181.89
कुल योग	182 हेक्टेयर	

चरण- I में आवंटन के मामले में, लगभग 12.91 हेक्टेयर क्षेत्र आवंटन के लिए उपलब्ध होगा, जबकि रेलवे कार्यशाला, आरटीजी कार्यशाला, रेलवे हैंडलिंग-आरएचएस, रेलवे हैंडलिंग - एलएचएस और रेलवे यार्ड के विकास के लिए लगभग 15.67 हेक्टेयर क्षेत्र का उपयोग किया जाएगा।

(v). अनुमानित परियोजना विकास लागत

परियोजना की अनुमानित पूंजी लागत का सारांश निम्नानुसार है।

लागत इकाई	चरण-1 की लागत (करोड़ रुपये में)	कुल लागत (करोड़ रुपये में)
जेएनपीटी की लागत	148.04	148.04
डेवलपर की लागत	60.64	60.64
सिविल वर्क्स की कुल लागत (करोड़ रुपये में)	208.68	208.68

चरण-1 की विकास लागत

जेएनपीटी द्वारा केवल चरण-1 को विकसित करने के विकल्प (चरण-1 पर) पर विचार करते हुए, लागत की परिकल्पना निम्नानुसार है:

घटक	राशि (करोड़ रुपये में)
1) रेलवे साइडिंग का निर्माण	64.32
2) आरओवी का निर्माण	39.26
3) एप्रोच रोड का निर्माण	4.75
4) साइट लेवलिंग और कंसोलिडेशन	17.74
5) भवन निर्माण कार्य (प्रशासन + सुरक्षा)	2.50
6) आंतरिक सड़कों का निर्माण	6.66
7) इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन और एरिया लाइटिंग का निर्माण	2.70
8) मिश्रित दीवार का निर्माण	4.81
9) विभिन्न भवनों / भूखंडों के लिए इएसआर और जल आपूर्ति पाइप लाइनों का निर्माण	1.27
10) एसटीपी और एसटीपी लाइनों का निर्माण	1.03
11) रेलवे यार्ड के अलावा अन्य रेलवे हैंडलिंग क्षेत्र का निर्माण	1.32
12) प्रवेश - निकास द्वार का निर्माण	1.05
फुटकर(कॉन्टिनेजेंसी) @ 3% (मद 5 से 12)	0.64
कुल (सिविल कार्य)	148.04

(vi). भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन

वर्तमान प्रस्ताव में भू-नीति में उल्लिखित दिशानिर्देशों का पालन किया गया है।

(vii). भूमि उपयोग योजना

भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार, भूमि को, लाइसेंस या पट्टे के आधार पर अनुमोदित भूमि उपयोग योजना/ज़ोन के अनुसार ही आवंटित किया जा सकता है। चूंकि शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) क्षेत्र न्हावाशेवा, नवी मुंबई में पत्तन क्षेत्र में नहीं है, इसलिए कलेक्टर, जलना द्वारा जारी एनए प्रमाण पत्र के अनुसार उक्त भूमि के लिए विकास योजना और भूमि उपयोग वर्गीकरण, "गैर-कृषि क्षेत्र" है। संबंधित सर्वेक्षण संख्याएँ दी गई हैं।

(viii). पत्तन के सीमा प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर भूमि आवंटन

मेजर पोर्ट्स, 2015 के लिए लैंड पॉलिसी के क्लॉज 16 के अनुसार, पत्तन के सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र के बाहर की जमीन लिखित में दर्ज किए गए कारणों के आधार पर केवल पट्टा(लीज़) के आधार पर दी जा सकती है। हालांकि, विशिष्ट मामलों में, जमीन को पत्तन संबंधी गतिविधियों के लिए लाइसेंस पर दिया जा सकता है।

भूमि उपयोग योजना के अनुसार, शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) के लिए चिन्हित क्षेत्र, जेएन पत्तन के सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर पड़ता है। यह क्षेत्र केवल चयनित आईसीडी विकासकर्ता(डेवलपर)/ सह-विकासकर्ता(डेवलपर) को पट्टे के आधार पर आवंटित किया जाएगा।

(ix). भूमि की आवंटन अवधि

महापत्तनों के लिए भू-नीति 2015 के खंड 16.2 के अनुसार, भूमि को बोर्ड की मंजूरी से अधिकतम 30 साल की संचयी अवधि के लिए पट्टे पर दिया जा सकता है। पूंजी की गहनता के परिप्रेक्ष्य में परियोजना के लिए, पत्तन 30 से अधिक वर्षों के लिए पट्टे के कार्यकाल को तय करने का निर्णय ले सकता है। इस तरह के प्रस्ताव बोर्ड की सिफारिशों के साथ उच्चाधिकार प्राप्त समिति को प्रस्तुत किए जाने होते हैं। पत्तन को अपनी भूमि-उपयोग योजना में उस भूमि की पहचान करनी चाहिए, जिसे पट्टे के आधार पर दीर्घकालिक अर्थात् 30 वर्ष और उससे अधिक के कार्यकाल के लिए आवंटित किया जा सकता है। इस संबंध में, भूमि के आवंटन के लिए लागू दिशानिर्देश के अनुसार यह अवधि 30 वर्ष के लिए निर्धारित की जाती है।

तथापि, औद्योगिक भूखंडों और पूंजी-गहन परियोजनाओं के लिए भूमि आवंटित करने के लिए यह लंबी अवधि अर्थात् 60 साल की योजना बनाई गई है।

(x). भूमि आवंटन समिति

महापत्तनों के लिए भू-नीति, 2015 के खंड 16.2 (ई) के अनुसार; पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा एक भूमि आवंटन समिति का गठन किया जाएगा, जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त, संपदा और परिवहन के विभागाध्यक्ष शामिल होंगे। भूमि आवंटन समिति आरक्षित मूल्य को अंतिम रूप देगी। पत्तन में एक भूमि आवंटन समिति जिसमें उपाध्यक्ष, मुख्य प्रबंधक (वित्त), मुख्य प्रबंधक (पीपीडी) और मुख्य प्रबंधक (परिवहन) शामिल हैं, का गठन किया गया है।

(xi). भूमि आवंटन दरों का परिकलन और भूमि आवंटन समिति का निर्णय

महापत्तनों के लिए भू-नीति में यथानिर्दिष्ट, भूमि के आरक्षित मूल्य के मूल्यांकन के लिए निर्धारण की पद्धति को अपनाया गया है। महापत्तनों के लिए भू-नीति 2015 के लिए भू-नीति के खंड 11 और खंड 13 के अनुसार, भूमि के लिए पट्टे की दर तय करने के लिए नीति में यथानिर्दिष्ट मापदंडों के अनुसार विचार किया गया है:

- (क). यदि, इस क्षेत्र में भूमि मूल्यों संबंधी समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए राज्य सरकार का रेडी रेकनर उपलब्ध हो -

इस क्षेत्र के भूमि उपयोग को "गैर-कृषि" के रूप में वर्गीकृत किया गया है। शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) के लिए अवधारित मास्टर प्लान में विभिन्न क्षेत्रों के लिए चिन्हित विभिन्न आकारों के भूखंडों की परिकल्पना की गई है। हालाँकि, कुल भूमि का उपयोग सभी क्षेत्रों अर्थात् गैर-कृषि/औद्योगिक क्षेत्र के लिए समान होगा। प्रस्तावित शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) के लिए चिन्हित क्षेत्र उस क्षेत्र में स्थित है जिसमें निम्नलिखित गांव / तालुके सम्मिलित हैं:

क. ग्राम जॉसगाँव, तालूका-बदनपुर, जिला-जलना

ख. ग्राम डेरागाँव, तालूका-जलना, जिला- जलना

ऊपर चिन्हित/दिए गए गाँव की भूमि के रेडी-रेकनर मूल्यों के लिए महाराष्ट्र सरकार के पंजीकरण और टिकट विभाग की वेबसाइट, जो महाराष्ट्र के विभिन्न जिलों में भूमि के गुणों और संपदाओं के रेडी रेकनर मूल्यों से संबंधित डेटा का रख-रखाव और प्रदर्शन करती है, का उपयोग एक संदर्भ-स्रोत के रूप में किया गया है। वेबसाइट से एकत्र किए गए डेटा को नीचे संक्षेप में प्रस्तुत किया गया है:

वर्ष 2019-20 के लिए रेडी- रेकनर दरें (रु. प्रति वर्ग मीटर)			
क्रम सं.	गाँव	दर (रु. प्रति वर्ग मीटर)	वर्गीकरण
1.	ग्राम जॉसगाँव, तालूका -बदनापुर, जिला-जलना	1370	गैर-कृषि
2.	ग्राम डेरागाँव, तालूका जलना, जिला- जलना	670	गैर-कृषि

स्रोत : महाराष्ट्र सरकार के पंजीकरण और टिकट विभाग की वेबसाइट

उपर्युक्त विवरणों का आधार लीज़ किराया का निम्नानुसार परिकलन है :

	इकाई	कीमत	स्रोत
भूमि के भूखंड का सरकारी निर्दिष्ट मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	रु.	1370	आईजीआर महाराष्ट्र की वेबसाइट। जॉसगाँव और डेरागाँव के लिए अधिकतम प्रति वर्ग मीटर की दर पर विचार किया गया है।
पट्टा(लीज़) किराया @ 6% प्रति वर्ष	रु. वार्षिक	82.2	

शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट)के लिए उपरोक्त दरों पर विचार और भूमि के उपयोग को "गैर-कृषि" के रूप में वर्गीकृत करते हुए, पट्टा(लीज़) रेंटल की औसत दर (खंड 13 (ख) के अनुसार मूल्य का @ 6% "महापत्तनों द्वारा भू-प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देश 2015" के अनुसार) 83 रुपये प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष परिकलित होता है।

- (ख). पत्तन के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर -

पत्तन के आसपास के क्षेत्र को जाँसगांव और दारेगांव के गांवों को कवर करने वाला क्षेत्र माना जा सकता है। हालाँकि, यह देखा गया कि जेएनपीटी द्वारा अधिग्रहीत वर्तमान भूमि क्षेत्र में भूमि का नवीनतम लेनदेन किया गया है और उक्त दरों को नवीनतम माना जा सकता है। पत्तन द्वारा अधिग्रहीत भूमि की दर रु. 19.22 लाख प्रति एकड़ यानी 475 रुपये प्रति वर्गमीटर आंकी गई है। पट्टा(लीज़) रेंट के लिए राशि लगभग 28 रुपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष परिकलित होता है।

- (ग). पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर समान लेनदेन के लिए पत्तन की भूमि की स्वीकृत उच्चतम निविदा-सह-नीलामी दर -

नीति के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर समान लेन-देन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर पर विचार किया जाना चाहिए। हालाँकि, पत्तन ने शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) क्षेत्र में भूमि के लिए ऐसी कोई नीलामी-सह-निविदा नहीं मंगाई है। इसलिए, ऐसी दरें विचारार्थ उपलब्ध नहीं हैं।

- (घ). इस प्रयोजन के लिए पत्तन द्वारा नियुक्त एक अनुमोदित मूल्य-निर्धारणकर्ता द्वारा निकाली गई दर -

मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति की परिकल्पना नहीं की गई है क्योंकि जिला कलेक्टर द्वारा उल्लेखित दरों के आधार पर हाल ही में पत्तन द्वारा विषयगत भूमि का अधिग्रहण किया गया है और पत्तन द्वारा वास्तविक निवेश विवरण उपलब्ध है। एक नए मूल्यांकनकर्ता की आवश्यकता नहीं है क्योंकि मूल्यांकनकर्ता भी महापत्तनों द्वारा भूमि प्रबंधन के लिए नीति दिशानिर्देशों, 2015 द्वारा सूचीबद्ध समान कारकों के आधार पर ही दरों का विश्लेषण करेगा। इसलिए, समिति ने कहा कि बाजार मूल्य पर आने के लिए एक अनुमोदित मूल्यांकनकर्ता की नियुक्ति आवश्यक नहीं है और भूमि की नवीनतम लागत पत्तन होने के कारण, पत्तन के द्वारा विकास खर्च के वहन करने के साथ अधिग्रहण लागत पर विचार किया जा सकता है।

- (ङ). पत्तन द्वारा चिन्हित कोई भी अन्य प्रासंगिक कारक -

भूमि आबंटन समिति ने निम्नलिखित दृष्टिकोण के अनुसार भूमि की पट्टा(लीज़) दर को परिकलित करने का निर्णय लिया है।

- i). निम्नलिखित दो कारकों के आधार पर भूमि मूल्य निर्धारण गणित किया गया है:

(क). चरण-- I के विकास के दौरान जेएनपीटी द्वारा की जाने वाली कुल विकास लागत (आम उपयोगिताओं की लागत पर आनुपातिक रूप से विचार किया जाएगा)।

(ख). चरण-II क्षेत्र में विकसित की जाने वाली भूमि के अधिग्रहण की आनुपातिक लागत।

- (ii). इन दोनों कारकों को अपनाने के पीछे विचार यह था कि विचाराधीन भूमि के लिए ये दोनों कारक जेएनपीटी द्वारा किए गए वास्तविक खर्च हैं और जेएनपीटी का इरादा फेज -1 के विकासकर्ता (डेवलपर) से वसूलने का है।

- (iii). जेएनपीटी द्वारा वहन की गई भूमि की कुल विकास लागत पट्टा(लीज़) राशि के माध्यम से विकासकर्ता/इकाइयों से वसूल किए जाने वाले कुल निवेश के रूप में ली गई है। निवेश को 3 साल की अवधि में चरणबद्ध किया गया है और समग्र परियोजना

लागत पर अतिरिक्त शुल्क पर विचार किया गया है। भूमि की इकाई लागत गणित की गई है और भूमि के बाजार मूल्य के रूप में ही लिया गया है, जिस पर पट्टा(लीज़) किराया 6% के आधार पर गणित किया गया है।

- (iv). चूंकि शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) की परियोजना से जेएन पत्तन के परिवहन के बहुत अधिक पूरक होने की उम्मीद है, इसलिए जमीन से उच्च राजस्व अर्जित करने की कोई अलग अपेक्षा नहीं है। लेकिन इसका उद्देश्य रोजगार पैदा करना, ऐसी सुविधा का निर्माण करना है जो व्यापार और पत्तन को सुकर बनाए और निवेश के प्रयोजन को जल्द से जल्द पूरा करे।
- (v). इसके अलावा, विषयगत भूमि एक पत्तन स्थल की नियमित भूमि भी नहीं है, लेकिन एक शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) क्षेत्र है और इसलिए उसी के लिए पट्टा(लीज़) रेंट को अलग करने के एक अलग दृष्टिकोण की आवश्यकता है। पत्तन किसी भी स्थिति में भूखंडों के आवंटन के समय विकासकर्ता/उद्योगों के लिए पट्टे के किराये/अन्य गारंटीकृत किराये के लिए नीलामी आयोजित करेगा।
- (vi). वसूल की जाने वाली कुल लागतें गणित करने के बाद, जेएनपीटी ने 2% की स्वीकृत वृद्धि वर्षों के पट्टा(लीज़) किराया पर विचार करके से राजस्व का अनुमान लगाया है और सबसे लंबी अवधि के जी-सेक दर के बराबर (जून 2020 के आरबीआई बुलेटिन में यथाप्रकाशित) छूट कारक का उपयोग करके छूट दी है। जेएनपीटी द्वारा ऐसा करके, एनपीवी की दर को अपफ्रंट पट्टा भुगतान (आरक्षित मूल्य) के रूप में प्रस्तावित किया गया है।
- (vii). इस संबंध में गणन निम्नानुसार हैं:
- (क). समग्र परियोजना विकास लागत जैसे कि आकस्मिक व्यय, बीमा, विपणन व्यय आदि के साथ-साथ भूमि विकास पर पहले से ही खर्च की गई लागत, निम्नानुसार गणित की गई है:

मानक	कीमत (रूपयों में)
163 हेक्टेयर सरकारी भूमि के लिए भूमि अधिग्रहण की लागत (10% के टीडीएस सहित)	74,80,67,000
निजी भूमि के कारण रेडी रेक्टर दर के 75% के लिए डीएम, जलना को भुगतान	8,58,50,250
किसानों को दी जाने वाली मुआवजा राशि	3,99,20,550
खरीद का वर्ष	2015
जेएनपीटी द्वारा स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान	52,81,030
चरण- I विकास के लिए कुल भूमि क्षेत्र	71.45 Acres
भूमि का कुल अधिग्रहण लागत	87,91,18,830
1) एरिया लेवलिंग: प्लॉटों का काटना(कटिंग) / भराई(फिलिंग)	17,74,00,000
2) एप्रोच रोड का निर्माण (0.75 किमी)	74,56,192
3) आंतरिक सड़कों + स्ट्रीट लाइटिंग का निर्माण	6,66,00,000

4) इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन और क्षेत्रीय प्रकाश व्यवस्था का निर्माण	2,70,00,000
5) कम्पाउंड की दीवार का निर्माण @ 7.5 कि.मी.	75,55,189
6) विभिन्न भवन / भूखंडों के लिए ईएसआर और जल आपूर्ति पाइप लाइनों का निर्माण	1,26,80,000
7) एसटीपी और एसटीपी लाइनों का निर्माण	1,03,00,000
8) प्रवेश-निकास द्वार का निर्माण	16,49,948
फुटकर @ 3% (आइटम 3 से 8)	37,73,554
आधार निर्माण लागत (बीसीसी)	31,44,14,883

नोट: उपरोक्त तालिका में उल्लेखित फुटकर लागत बाजार में प्रचलन के अनुरूप गणित की गयी है।

- (ख). रेलवे साइडिंग पर होने वाली विकास लागत और मुख्य आरओबी और आरओबी तक पहुंच को जेएनपीटी से एक अग्रिम निवेश के रूप में मानते हुए इसे परियोजना को संचालित करने और कीमतों को प्रतिस्पर्धी बनाए रखने के लिए पट्टा(लीज़) गणना के लिए शामिल नहीं किया गया है।
- (ग). चयनित डेवलपर प्रशासकीय भवन का निर्माण करेगा और शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) उपयोगकर्ताओं को कार्यालय के लिए स्थान प्रदान करेगा। इसलिए, लागत को जेएनपीटी के व्यय शीर्ष में शामिल नहीं किया गया है।
- (घ). परियोजना के लिए ईंधन स्टेशन को विकास के लिए तीसरे पक्ष को आवंटित करने की योजना है। इसलिए, जेएनपीटी के खर्चों में शामिल नहीं है।
- (ङ). रेलवे हैंडलिंग क्षेत्र निजी पार्टी के दायरे में होगा। इसलिए, जेएनपीटी के खर्चों में इसे शामिल नहीं किया गया है।
- (च). इसके अलावा, आधार निर्माण लागत (बीसीसी) में ईंधन-लागत, श्रम-लागत आदि के लिए विचलन की 2% सीमा तक और 2% पीएमसी शुल्क जोड़ा गया है।

घटक	इकाई	मूल्य
वृद्धि के कारण भिन्नता सीमा	बीसीसी का 2%	62,88,298
ईंधन लागत, श्रम लागत आदि में।	बीसीसी का 2%	62,88,298

- (छ). इसके अलावा, परियोजना निर्माण चक्र को 3 वर्षों में चरणवार माना गया है। प्रति वर्ष निर्माण का प्रतिशत पूरा होने को जेएनपीटी द्वारा की गई समान परियोजनाओं के निर्माण कार्यक्रम और ईपीसी के सामान्य उद्योग के रुझानों को ध्यान में रखते हुए माना गया है, जैसा कि नीचे दिखाया गया है:

निर्माण - वर्षवार (प्रतिशत में)		
वर्ष 1	वर्ष 2	वर्ष 3
35%	50%	15%

- (ज). शुरु की गई परियोजना लागत निकालने के लिए वर्षवार विपणन के साथ साथ मॉनीटरिंग व्यय को भी जोड़ लिया गया है। प्रत्येक शीर्ष (बीमा, फुटकर, विपणन आदि) आदि के लिए लागत पर, सामान्य उद्योग कार्य व्यापार और वैसी ही परियोजनाओं के मापदंडों को ध्यान में रखते हुए विचार किया गया है।

मानक	इकाई	वर्ष		
		1	2	3
वृद्धि कारक (y-o-y)	2% वार्षिक	1.000	1.020	1.040
प्रतिशत निर्माण कारक		35%	50%	15%
कुल नागरिक लागत (वृद्धि सहित)	रु.	11,00,45,209	16,03,51,590	4,90,67,587
बीमा / कर	y-o-y लागत का 1%	11,00,452	16,03,516	4,90,676
प्रारंभिक लागत	y-o-y लागत का 1%	11,00,452	16,03,516	4,90,676
आकस्मिकता लागत	y-o-y लागत का 3%	33,01,356	48,10,548	14,72,028
विपणन और विज्ञापन लागत	y-o-y लागत का 1%	11,00,452	16,03,516	4,90,676
कुल परियोजना लागत (आईडीसी को छोड़कर)	रु.	11,66,47,922	16,99,72,686	5,20,11,642
कुल परियोजना लागत (आईडीसी को छोड़कर और पीएम प्रभार और 2% की भिन्नता सीमा सहित)	रु.	35,12,08,845		

- (झ). शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) क्षेत्र के लिए पहचान की गई भूमि वर्ष 2015 में जेएनपीटी द्वारा अधिग्रहीत की गई थी। भूमि के अधिग्रहण की लागत को भी जेएनपीटी से निवेश के रूप में लिया गया है। चूंकि, भूमि अधिग्रहण के लिए मूल्य का भुगतान वर्ष 2015 में किया गया है, इसलिए यह माना जाता है कि ब्याज का कोई नुकसान नहीं हुआ है और कीमत समान बनी हुई है। इसके बाद, चरण- I के लिए भूमि की लागत आनुपातिक रूप से कम कर दी गई है और निवेश वसूली के लिए विचार किया गया है।

पैरामीटर	इकाई	कीमत
163 हेक्टेयर सरकारी भूमि के लिए भूमि अधिग्रहण की लागत (10% का टीडीएस सहित)	रु.	74,80,67,000
डीएम को भुगतान, निजी भूमि के लिए तैयार रेकनर दर के 75% के लिए जलना 22.09 हेक्टेयर	रु.	8,58,50,250

किसानों को दी जाने वाली मुआवजा राशि	रु.	3,99,20,550
खरीद का वर्ष	वर्ष	2015
जेएनपीटी द्वारा स्टाम्प ड्यूटी का भुगतान	रु..	52,81,030
कुल भूमि क्षेत्र	एकड़	454.72
चरण- I विकास के लिए कुल भूमि क्षेत्र	एकड़	71.45
शुष्क पत्तन विकास के लिए भूमि की लागत	रु.	87,91,18,830
वर्ष 2021 के लिए प्रति वर्ष @ 8% की वृद्धि के बाद भूमि की लागत	रु..	1,19,60,31,483
गुणन कारक (एकड़ में क्षेत्रफल का अनुपात)	-	0.157
अर्थात् चरण- I क्षेत्र / कुल क्षेत्रफल = 71.45 / 454.73	रु.	18,79,41,844

(अ). चरण- I में , 32.27 एकड़ का बिक्री योग्य क्षेत्रीय परियोजना से वसूल की जाने वाली कुल लागत रु. 53,91,50,689/- [भूमि लागत रु. 18,79,41,844/- + मूलभूत आधार निर्माण लागत 35,12,08,845/- है। इस प्रकार भूमि का बाजार मूल्य रु. 4130 प्रति वर्गमीटर हो जाता है। भूमि के मूल्यांकित, बाजार मूल्य का 6% (निकटतम दशम पूर्णांक) को तय करने से, वार्षिक पट्टा(लीज़) किराया रु. 248 प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष (मान लो 250/-) बनता है, , जैसा कि नीचे दिखाया गया है:

	कीमत
डेवलपर से वसूल की जाने वाली कुल लागत	रु. 53,91,50,689
सभी चरणों के क्षेत्र में प्रति एकड़ (विकास शुल्क सहित) भूमि की लागत (32.27 एकड़ क्षेत्र को ध्यान में रखते हुए)	रु. 167 लाख प्रति एकड़
भूमि का बाजार मूल्य प्रति वर्गमीटर।	रु. 4130 प्रति वर्ग मीटर
वार्षिक पट्टा(लीज़) रेंटल प्रति वर्गमीटर। (6% लागत)	रु. 248 प्रति वर्ग मीटर (मानलो 250/- प्रति वर्ग मीटर)

(ट) क्षेत्र में समान सम्पदा या औद्योगिक पार्कों में मौजूदा दरों पर भूमि दरों के निर्धारण के लिए विचार किया गया है। इसी तरह की सुविधाओं के एक क्षेत्रीय भूनिर्माण पर, जलना और औरंगाबाद जैसे स्थानों में महाराष्ट्र औद्योगिक विकास निगम (एमआईडीसी) द्वारा पेश किए गए कुछ बेहतरीन सम्पदाओं पर विचार करते हुए, यह देखा गया है कि ड्राई पोर्ट जलना से 200 किलोमीटर के भीतर आस-पास के क्षेत्रों में एमआईडीसी की औसत दरें 200/- से 2050/- , रुपये. प्रति वर्ग मीटर की सीमा में है।

औरंगाबाद से दूर के क्षेत्रों में औद्योगिक भूमि दर काफी कम है, क्योंकि एमआईडीसी क्षेत्र औरंगाबाद के निकट स्थित हैं, जिसमें सुविधाओं, कनेक्टिविटी और एक ग्राहक आधार स्थापित किया गया है, जिससे

भूमि की दर अधिक हो सकती है। सबसे अधिक दर औरंगाबाद (वालूज, औरंगाबाद और चिकलथाना) में भारतीय रुपये 2050 प्रति वर्गमीटर है।

2.2. जेएनपीटी द्वारा विभिन्न तरीकों के तहत बाजार मूल्य का सारांश प्राप्त हुआ है और बाजार मूल्य का 6% पर पट्टा(लीज़) किराया निम्न तालिका में दिया गया है:

बाजार मूल्य और चरण- I के लिए पट्टा-किराया

(राशि रूपयों में)

	घटक				
	राज्य सरकार का रेडी रेकनर	वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर	टेडर कम निलामी की उच्चतम स्वीकृत दर	अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा निकाली गई दर	कोई अन्य प्रासंगिक घटक (विकास की कुल लागत + चरण-I के लिए भूमि के अधिग्रहण की लागत)
बाजार मूल्य (प्रति वर्ग मीटर)	1370	475	शून्य	शून्य	4130
बाजार मूल्य के 6% प्रति वर्ग मीटर के हिसाब से किराए पर लें। प्रति वर्ष	83	28	शून्य	शून्य	248 250 पर शून्यांकित

2.3. जेएनपीटी द्वारा प्रस्तुत दरमानों का प्रासंगिक उद्धरण नीचे प्रस्तुत किया गया है:

“पत्तन लैंड के आवंटन के लिए दरमान :

शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट)के विकास के लिए नीचे दर्शाई गई दरों के अनुसार भूमि का आवंटन:

क्रम सं.	क्षेत्र	वार्षिक लीज़ किराया के संदर्भ में आरिक्त मूल्य (रु. प्रति वर्ग मीटर वार्षिक)
1	जॉसगांव और दारेगांव, जिला जलना, महाराष्ट्र में शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट)क्षेत्र के अंदर चरण- I के रूप में पहचान की गई भूमि,	250/-

3. निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार, जेएनपीटी के दिनांक 28 अक्टूबर 2020 के प्रस्ताव की एक प्रति संबंधित उपयोगकर्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों/भावी बोलीदाताओं (जेएनपीटी द्वारा प्रस्तुत सूची के अनुसार) को भेज दी गई थी। मामले को अंतिम रूप देने तक किसी भी संगठन/भावी बोलीदाता ने अपनी टिप्पणी प्रस्तुत नहीं की है।

4. कोविड - 19 के प्रकोप को देखते हुए और तत्कालीन पोत परिवहन मंत्रालय (एमओएस) पत्र क्रमांक 11053/30/2020/कोआई दिनांक 16 अप्रैल 2020 के अनुसरण में वर्चुअल बैठकें आयोजित करने के लिए, संदर्भगत मामले पर वीडियो कॉन्फ्रेंसिंग के माध्यम से 19 फरवरी 2021 को संयुक्त सुनवाई आयोजित की गई थी। जेएनपीटी ने प्रस्ताव का पावर पॉइंट प्रेजेंटेशन प्रस्तुत किया गया। संयुक्त सुनवाई में, न तो उपयोगकर्ता और न ही संभावित बोलीदाता मौजूद थे। संयुक्त सुनवाई के दौरान जेएनपीटी ने अपनी प्रस्तुतियाँ दी हैं।

5. इस मामले में आयोजित संयुक्त सुनवाई से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड पर उपलब्ध हैं। पक्षों द्वारा किए गए तर्कों का एक अंश संबंधित पक्षों को अलग से भेजा जाएगा। ये विवरण हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध करा दिए जाएंगे।

6. जेएनपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव और जेएनपीटी द्वारा दिए गए औचित्य के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभरती है:

(i). जेएनपीटी ने महाराष्ट्र के जलना जिले के मराठवाड़ा क्षेत्र में एक शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) क्षेत्र विकसित करने की परियोजना की परिकल्पना की है। जेएनपीटी ने दो चरणों में शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) के विकास के लिए 182 हेक्टेयर भूमि का अधिग्रहण किया है। इसमें से लगभग 28.58 इंच के क्षेत्र, चरण-1 में एक अंतर्देशीय कंटेनर डिपो (आईसीडी) और इसे संचालन के लिए विकसित करने की परिकल्पना की गई है और दूसरी श्रेणी में, संतुलन क्षेत्र को औद्योगिक क्षेत्र के रूप में विकसित किया जाएगा। जेएनपीटी का प्रस्ताव केवल प्रथम चरण में भूमि के आवंटन के लिए आरक्षित मूल्य के रूप में पट्टा किराया तय करने के संबंध में है।

(ii). वर्ष 2015-16 में जेएनपीटी द्वारा किसानों को चुकाई गई मुआवजा राशि, स्टॉप झूटी और पंजीकरण शुल्क सहित 87.91 करोड़ रुपये भूमि के अधिग्रहण की लागत की सूचना है। भूमि की उक्त लागत 2019-20 की लागत पर पहुंचने के लिए @ 8% वार्षिक की दर से बढ़ाया गया जो रु. 119.60 करोड़ (रु. $87.91 \times 1.08 \times 1.08 \times 1.08 \times 1.08 =$ रु. 119.60 करोड़) बनता है। उक्त राशि को चरण-I में 18.79 करोड़ में विकसित की जाने वाली भूमि क्षेत्र के लिए आनुपातिक रूप से माना गया है। प्रास्पेक्टिव डेवलपर, आईसीडी और संबंधित सुविधाओं को विकसित करेगा। जेएनपीटी ने सामान्य बुनियादी ढाँचे को विकसित करने के लिए प्लॉट काटने और भरने (एरिया लेवलिंग), एप्रोच-रोड, इंटरनल रोड, स्ट्रीट लाइटिंग, इलेक्ट्रिक सब-स्टेशन और एरिया लाइटिंग, कंपाउंड वॉल, जल आपूर्ति, सीवेज ट्रीटमेंट प्लांट (एसटीपी), प्रवेश और निकास द्वार आदि के लिए रु. 35.12 करोड़ की राशि खर्च करने की भी परिकल्पना की है। इस प्रकार, पत्तन का प्रस्ताव, आईसीडी के विकास और के विकास के चरणों के पहले चरण में संबंधित सुविधाओं के लिए संशोधित भू-नीति 2014 में निधारित दिशानिर्देशों के अनुसार भावी डेवलपर को, भूमि क्षेत्र के आवंटन के लिए पट्टे के किराये को तय करने के बारे में है। पत्तन के प्रस्ताव को अपने न्यासी बोर्ड की मंजूरी प्राप्त है।

एलएसी ने अपनी रिपोर्ट में दो परिदृश्यों के तहत वार्षिक पट्टा(लीज़) किराया के संदर्भ में दो अलग-अलग दरों की सिफारिश की है। भूमि के आवंटन के चरण I में क्षेत्र की दर रु. 250 प्रति वर्ग मीटर की दर की अनुशंसित है और जलना में शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) क्षेत्र के विकास के लिए पूरे क्षेत्र के लिए भूमि के आवंटन के मामले में (चरण-I + चरण-II + चरण-III संयुक्त) रु. 83 प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की सिफारिश की गई है। हालांकि, जेएनपीटी के न्यासी बोर्ड ने चरण-I क्षेत्र (आईसीडी के विकास के लिए) के लिए जलना शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) क्षेत्र में भूमि के आवंटन के लिए वार्षिक किराया किराए को 250 / - प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष की दर से अनुमोदित किया है। इस स्थिति को देखते हुए, जलना शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) में आईसीडी के चरण-I विकास के लिए पट्टा(लीज़) किराया निर्धारित करने के इस प्रस्ताव को लेने के लिए विवश है। जेएनपीटी, भू-नीति दिशानिर्देशों का पालन करते हुए अपने बोर्ड की मंजूरी के साथ जलना शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) के शेष क्षेत्र के लिए पट्टा(लीज़) किराया के अनुमोदन के लिए इस प्राधिकरण से संपर्क कर सकता है।

(iii). पत्तन ट्रस्टों से संबंधित भूमि के लिए पट्टे के किराये का निर्धारण करने के उद्देश्य से, इस प्राधिकरण को समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन करना अनिवार्य है। जेएनपीटी ने कहा है कि भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टे का किराया तय किया जाना है। तदनुसार, जेएनपीटी

का प्रस्ताव, शिपिंग मंत्रालय (एमओएस) द्वारा 17 जुलाई 2015 को सभी प्रमुख पत्तन ट्रस्टों को जारी नवीनतम भूमि नीति 2014 के दिशानिर्देशों के अनुसार पट्टे के किराये को तय करने के लिए लिया गया है।

- (iv). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ड) के साथ पठित खंड 13 (क) के अनुसार, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा गठित, एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी), जिसमें पत्तन के उपाध्यक्ष और वित्त विभाग, संपत्ति और परिवहन के प्रमुख शामिल हैं, खंड 13 (क) में निर्धारित पद्धति के अनुसार भूमि के बाजार मूल्य का निर्धारण करेगी।

तदनुसार, जेएनपीटी ने उपसभापति की अध्यक्षता में और मुख्य प्रबंधक (वित्त), मुख्य प्रबंधक (यातायात) और मुख्य प्रबंधक (पीपीडी) के सदस्य के रूप में एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी) का गठन किया है। जेएनपीटी ने एलएसी की रिपोर्ट की एक प्रति प्रस्तुत की है।

- (v). (क). 2014 के संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13 (क) में निर्धारित पांच कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के निर्धारण के लिए कार्यप्रणाली का वर्णन किया गया है। 2014 की संशोधित भू-नीति के दिशानिर्देशों के उक्त पैरा के संदर्भ में, एलएसी सामान्यतः उल्लिखित कारकों में से सबसे उच्च घटक को ध्यान में रखती है जो इस प्रकार हैं: (i) राज्य सरकार इस क्षेत्र में तरह के भूमि मूल्यों के लिए वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध रेडी रेकनर (ii) पत्तन न्यास बोर्ड में पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर, पत्तन न्यास बोर्ड द्वारा अनुमोदित करने के लिए उचित वार्षिक वृद्धि दर के साथ (iii) पत्तन न्यास बोर्ड, द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की उच्चतम स्वीकृत निविदा-सह-नीलामी दर। पत्तन और (iv) पत्तन द्वारा नियुक्त अनुमोदित मूल्य-निर्धारणकर्ता द्वारा इस प्रयोजन के लिए निकाली गई दर (v) पत्तन द्वारा प्रस्तुत कोई भी अन्य प्रासंगिक कारक।

- (ख). इसके अलावा, भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड के खंड 13 (क) और (ख) के साथ पठित 13 (ग) के अनुसार, पत्तन, बाजार मूल्य के आधार पर भूमि के नवीनतम एसओआर के निर्धारण के लिए इस प्राधिकरण को एक प्रस्ताव दायर करेगा जिसमें सामान्यतया एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि के लिए, 2014 के भूमि नीति दिशानिर्देशों पैरा 13 (क) में निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य के पांच कारकों में से सबसे अधिक को ध्यान में रखा जाएगा। 2014 के संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों में यह भी उल्लेखित है कि यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रही है, तो इसके कारणों को दर्ज किया जाना चाहिए।

- (ग). एलएसी ने देखा है कि जलना में शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) के चरण-1 के विकास के लिए भूमि के बाजार मूल्य पर पहुंचने के लिए 2014 में संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित पांच कारकों में से, पट्टे के किराए पर भूमि-खंड का आवंटन राज्य सरकार की रेडी रेकनर दर के आधार पर, रु.83.00 प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष से भूखंडों को विकसित करने और शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) क्षेत्र के संचालन के लिए बुनियादी ढांचे के निर्माण में जेएनपीटी के निवेश को फिर से भरपाई(री-कूप) नहीं करेगा। एलएसी ने शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट)क्षेत्र के आसपास के क्षेत्र में दर्ज किए गए बिक्री लेनदेन को इस आधार पर ध्यान में नहीं रखने की सूचना दी है, कि जेएनपीटी द्वारा भूमि का अधिग्रहण क्षेत्र में किया गया नवीनतम भूमि लेनदेन है और इस के लिए गणित रु.28/- प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष पट्टा(लीज़) किराया उक्त अधिग्रहण लागत के आधार पर जेएनपीटी द्वारा किए गए निवेश को फिर से भरने के लिए पर्याप्त नहीं होगा। इसके अलावा, चूंकि पत्तन ने शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि की नीलामी के लिए कोई निविदा नहीं मंगाई

थी, इसलिए एलएसी के विचारार्थ ऐसी दरें उपलब्ध नहीं थीं। इसके अलावा, चूंकि हाल ही में पत्तन द्वारा भूमि का अधिग्रहण किया गया है और चूंकि पत्तन द्वारा वास्तविक निवेश उपलब्ध है, इसलिए एलएसी को सूचित किया जाता है कि वह एक अनुमोदित वैल्यूएटर द्वारा भूमि के बाजार मूल्य को निर्धारित करने की आवश्यकता महसूस नहीं करता है। उपरोक्त स्थिति के मद्देनजर, एलएसी ने दिशानिर्देशों में निर्धारित 'किसी भी अन्य कारक' को अपनाने का निर्णय लिया है। इस संबंध में, एलएसी ने भूमि अधिग्रहण लागत और परियोजना के चरण-I के लिए जेएनपीटी द्वारा खर्च की जाने वाली अवसंरचना सुविधाओं के विकास की लागत को ध्यान में रखते हुए भूमि मूल्य निर्धारण का काम किया है।

- (घ). अनुमानित विकास लागतों के साथ-साथ अधिग्रहण की लागत को ध्यान में रखते हुए, विकसित किए जाने वाले परिकल्पित क्षेत्र के लिए भूमि का बाजार मूल्य 2019-20 तक चरण-I में रु.53.92 करोड़ पर आ गया है। बाजार मूल्य रु. 167 लाख प्रति एकड़ (रु.53.92 करोड़ / 32.27 एकड़) गणित हुआ है। भूमि का बाजार मूल्य रु.4130/- प्रति वर्गमीटर गणित होती है। इसके बाद, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 13(ख) में निर्धारित सीमा के आधार पर कि वार्षिक पट्टा किराए के मामले में आरक्षित मूल्य किसी भी मामले में नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होगा, भूमि के बाजार मूल्य का 6% पर पट्टा किराया (लीज़ रेंटल) को रु. 248/- प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष के हिसाब से निकाला गया है जिसे जेएनपीटी द्वारा, रु. 250/- प्रति वर्गमीटर प्रति वर्ष किया गया है।
- (ङ). जेएनपीटी द्वारा, 30 वर्ष की अवधि के लिए रु. 250/- प्रति वर्गमीटर के पट्टा किराया(लीज़ रेंटल) पर 2% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि को ध्यान में रखते हुए और 6.55% के डिस्काउंटिंग फैक्टर को लागू करते हुए, 30 वर्ष के पट्टा (लीज़) के आधार पर भूमि के आवंटन के लिए अपफ्रंट प्रिमियम के संदर्भ में आरक्षित मूल्य के तौर पर, आवंटियों द्वारा भुगतान किए जाने वाले एक बारगी अपफ्रंट राशि का विशुद्ध वर्तमान मान (मूल्य)परिकल्पित किया जाना है।
- (vi). मूल्य निर्धारण की कार्यनीति की समीक्षा जेएनपीटी और एलएसी के बोर्ड द्वारा निष्ठापूर्वक की गई है, और इसे शुष्क पत्तन (ड्राई पोर्ट) क्षेत्र (प्रथम चरण) के लिए बोली-लगाने के लिए उपयुक्त पाया गया है। यह देखते हुए कि एलएसी ने ऊपर बताए अनुसार भूमि के बाजार मूल्यांकन पर विचार करने के बाद, प्रस्तावित पट्टा(लीज़) रेंटल पर निकाला है और यह भी स्वीकार करते हुए कि जेएनपीटी के न्यासी बोर्ड ने एलएसी द्वारा स्वीकृत दर को मंजूरी दे दी है, और कि जेएनपीटी द्वारा दायर प्रस्ताव 2014 की भू-नीति के दिशानिर्देशों में उल्लेखित प्रक्रिया के अनुरूप है, यह प्राधिकरण रु.250/- प्रति वर्गमीटर प्रतिवर्ष के प्रस्तावित पट्टे को स्वीकार करने के लिए इच्छुक है।
- (vii). जेएनपीटी ने 'बोर्ड', 'टीएएमपी' 'चेयरमैन', और 'भूमि' जैसे शब्दों के लिए परिभाषाएँ प्रस्तावित की हैं जो महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 में निर्धारित परिभाषाओं के अनुरूप हैं और इसलिए स्वीकार्य हैं।
- (viii). जेएनपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि निर्धारित दरमान में लीज रेंटल पर, 2% वार्षिक वृद्धि लागू होगी जब तक कि लागू संशोधित कानूनों के अधीन उसे अन्यथा संशोधित न किया जाए।
- संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ग) में वार्षिक वृद्धि की दर 2% से कम तय न करने का प्रावधान है। तदनुसार, जेएनपीटी ने प्रस्तावित किराये के लिए 2% प्रति वर्ष की वार्षिक वृद्धि को अपनाया है। इस संदर्भ में, यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि अभी निर्धारित किराया अनुसूची (भावी) पांच वर्ष की अवधि के लिए वैध होगी। इस प्रकार, पत्तन द्वारा प्रस्तावित 2% की वार्षिक वृद्धि

अब किराया अनुसूची की वैधता की अवधि के दौरान भी मान्य रहेगी, जब तक कि एक अलग वृद्धि कारक निर्धारित करने वाली एक नई भू-नीति उस अवधि के दौरान प्रभावी न हो जाए। तदनुसार, जेएनपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट स्वीकार किया जाता है।

- (ix). जेएनपीटी ने इस आशय के लिए एक नोट प्रस्तावित किया है कि पांच साल के बाद सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से ड्राई पोर्ट क्षेत्र में लागू भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार भूमि के पट्टे के दरमान में संशोधन/समीक्षा की जाएगी। संशोधित पट्टा किराया सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित प्रभावी आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से नए पट्टों पर लागू होगा। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13 (ग) में यह प्राधिकरण प्रत्येक पांच साल में एक बार दरमान संशोधित करने के लिए अधिदेशित है। तदनुसार, जेएनपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट स्वीकृत किया जाता है।
- (x). जेएनपीटी ने इस आशय का एक नोट प्रस्तावित किया है कि दरमान भूमि प्रबंधन, 2015 के लिए नीतिगत दिशानिर्देशों में निर्धारित निबंधन और शर्तों और सरकार द्वारा बाद में समय-समय पर सूचित संशोधन अन्य लागू कानून और विनियमों (यदि कोई हो) के अधीन होंगे। प्रस्तावित नोट स्वीकृत है।
- (xi). ऐसा देखा गया है कि जेएनपीटी ने वे-लीव/स्पेशल-लीव प्रभार लगाने के संबंध में कोई टिप्पणी का प्रस्ताव नहीं किया है। इस संबंध में, ऐसा प्रतीत होता है कि जेएनपीटी ने जलना में शुष्क पत्तन क्षेत्र में आईसीडी के चरण-I के विकास में किसी भी तरह की वे-लीव/स्पेशल-लीव प्रभार लगाने की परिकल्पना नहीं की है, जिसे संभावित संचालकों को दिया जाए। हालांकि, यदि जेएनपीटी किसी भी तरह की वे-लीव/स्पेशल-लीव प्रभार की परिकल्पना की जाती है, तो जेएनपीटी को सलाह दी जाती है कि वह भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 का पालन करते हुए उचित औचित्य के साथ वे-लीव/स्पेशल-लीव प्रभार के लिए इस प्राधिकरण का अनुमोदन प्राप्त करे।

7.1. परिणामतः और ऊपर दिए गए कारणों से समग्र सोच विचार के पश्चात, चरण-I क्षेत्र के लिए जलना में ड्राई पोर्ट पर विकास के लिए भूमि आवंटन के लिए दरमान संलग्न **अनुबंध** के रूप में शर्तों सहित अनुमोदित किये जाते हैं।

7.2. पोर्ट संपदाओं के लिए किराये के पहली बार निर्धारण के समय के दौरान 30 दिनों के लीड समय के साथ संभावित प्रभाव से किराया अनुसूची के लिए इस प्राधिकरण द्वारा अपनाये जाने वाले सामान्य दृष्टिकोण के अनुसार, दरमान, भारत के राजपत्र में इस आदेश की अधिसूचना की तारीख 30 दिनों की समाप्ति के बाद प्रभावी हो जाएंगे और पांच साल की अवधि के लिए लागू होंगे। यह स्वीकृति उसके बाद स्वतः ही समाप्त हो जाएगी जब तक कि इस प्राधिकरण द्वारा इसकी अवधि में विशेष रूप से विस्तार नहीं किया जाता है।

टी.एस.बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन-III/4/असा./97/2021-22]

अनुबंध

जलना, महाराष्ट्र में शुष्क पत्तन के विकास के लिए अधिग्रहीत क्षेत्र में, जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास की भूमि के आवंटन के लिए दरमान(एसओआर)।

1. संक्षिप्त शीर्षक, प्रारंभ और अनुप्रयोग :

- क) इसे महाराष्ट्र में "जलना में शुष्क पत्तन के विकास के लिए पत्तन के स्वामित्व वाली भूमि को पट्टे पर आवंटन के लिए जवाहरलाल नेहरू पत्तन न्यास का दरमान" कहा जा सकता है।
- ख) यह, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण (टीएएमपी) द्वारा निर्दिष्ट तारीख पर लागू होगा।

- ग) यह जेएन पत्तन के स्वामित्व वाले जलना जिले के जॉसगांव और दारेगांव ग्राम में स्थित भूमि पर लागू होता है और बोर्ड की मंजूरी की तारीख से शुष्क पत्तन के विकास के लिए पहचाना जाता है।

2. परिभाषा

- क) पत्तन के संदर्भ में **"बोर्ड"** का अर्थ है - महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 के तहत पत्तन के लिए गठित न्यासी बोर्ड।
- ख) **"टीएएमपी"** का अर्थ है, महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 47-क के तहत गठित महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण।
- ग) **"अध्यक्ष"** का अभिप्राय है बोर्ड का अध्यक्ष और इसमें महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 14 के तहत उनके स्थान पर कार्य करने के लिए नियुक्त व्यक्ति सम्मिलित है।
- घ) **"भूमि"** का वही अर्थ होगा जो महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963 की धारा 2 (ट) में दिया गया है।

3. पत्तन भूमि के आवंटन के लिए दरमान:

3.1. शुष्क पत्तन के विकास हेतु नीचे दर्शाई गई दर के अनुसार भूमि का आवंटन:

क्रम सं.	क्षेत्र	वार्षिक पट्टा किराया (लीज रेंटल) के संदर्भ में आरक्षित मूल्य (रूपये प्रति वर्ग मीटर प्रति वर्ष)
1	महाराष्ट्र में जिला जलना के जॉसगांव और दारेगांव में शुष्क पत्तन क्षेत्र के अंदर भूमि की चरण-I के रूप में पहचान की गई।	250/-

3.2. वार्षिक वृद्धि:

उपरोक्त खंड 3.1 में वार्षिक लीज रेंटल के लिए उल्लिखित निर्धारित दरमान 2% प्रति वर्ष की दर से वार्षिक वृद्धि के अध्यक्षीन होगा, जब तक कि उसे लागू भू-नीति दिशानिर्देशों द्वारा अन्यथा संशोधित न किया गया हो।

3.3. दरमान में संशोधन:

शुष्क पत्तन क्षेत्र में भूमि के पट्टे के लिए दरमानों की लागू भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसार सक्षम प्राधिकारी के अनुमोदन से पांच साल बाद संशोधित/समीक्षा की जाएगी। संशोधित पट्टा किराया सक्षम प्राधिकारी द्वारा पारित आदेश के कार्यान्वयन की तारीख से प्रभावी नए पट्टों पर लागू होगा।

4. निबंधन और शर्तें:

4.1. विनियम :

दरमान, भूमि प्रबंधन नीति, 2015 के दिशानिर्देशों में निर्धारित शर्तों और समय-समय पर सरकार द्वारा संप्रेषित बाद के संशोधनों (यदि कोई हो) और अन्य लागू कानूनों और विनियमों के अध्यक्षीन होंगे।

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**NOTIFICATION**

Mumbai, the 25th May, 2021

No. TAMP/54/2020-JNPT.— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) for notification of Reserve Price for allotment of Land in Dry Port Area at Jalna, Maharashtra, on lease basis, as in the Order appended hereto.

TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS**Case No. TAMP/54/2020-JNPT****Jawaharlal Nehru Port Trust**

- - -

Applicant**QUORUM**

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)
- (ii). Shri. Sunil Kumar Singh, Member (Economic)

ORDER(Passed on this 13th day of May 2021)

This case relates to the proposal dated 28 October 2020 received from Jawaharlal Nehru Port Trust (JNPT) for notification of Reserve Price for allotment of Land in Dry Port Area at Jalna, Maharashtra, on lease basis.

2.1. The submission made by the JNPT in its letter dated 28 October 2020 are summarised below:

- (i). JNPT is undertaking development of Dry Port at Jalna for which the necessary land has been identified and the acquisition formalities have been completed.
- (ii). The Port intends to allot the land on lease basis to a private operator/ developer for development and operation of a dry port in the area. Accordingly, the reserve price for the allotment of land on lease basis needs to be notified by TAMP.
- (iii). In this regard, a proposal for fixation of land lease rate (approved by the Board) in the dry port area is forwarded to TAMP for review and approval.

2.2. The other main points made by the JNPT in its proposal dated 28 October 2020 are given below:

- (i). The project site is located in the Marathwada region of Jalna district of Maharashtra. The Marathwada region consists of the districts of Aurangabad, Nanded, Beed, Osmanabad, Latur, Jalna, Parbhani and Hingoli. The site falls under direct influence zone of the Delhi Mumbai Industrial Corridor (DMIC). The overall area of the site is 182 Hectares.
- (ii). The envisaged project is proposed to be developed under two options, viz. 'Option I', the development of only Phase-I which includes the core ICD related area & its operations and 'Option II', the development of the entire area including the development of the core ICD related operations and the allocation of the industrial plots & industrial development.

Site Properties and Features:

Site Attributes	Description
Area Details	
Total Area Earmarked	182 Hectares
Ownership Status	
Site location	100% of the site falls under the jurisdiction of Jalna district in the villages of Jawasgaon and Daregaon
Site Acquisition Status	100% site acquired by Jawaharlal Nehru Port Trust
Site Land Use	Non-Agricultural (NA) certificate for the land has been obtained

Connectivity and Linkages	
Site Approach Road	State Highway- SH30 (Aurangabad-Nagpur Road)
Site Access Road	An approach road of length 1.5km is being developed by JNPT to establish connectivity.
Railway Connectivity	Rail line runs across the site, Connects with Jalna Railway Station within 3-4 km
Existing entry And Exit Point	Through Single Lane Road, 4 km from highway
Neighborhood and Catchment	
Distance and Connectivity from MIDC Waluj	Via Aurangabad-Nagpur Road. Approximately 72 km
Distance and Connectivity from MIDC Industrial area (Phase-I and II)	Via Aurangabad-Nagpur Road. Approximately 10 km
Distance from Jalna Town	Approximately 15 km

- (iii). The proposed development is envisaged to be an Inland Container Depot (with Co-located Private Freight Terminal (PFT)) cum Industrial Park wherein a component of the area shall be developed as a Logistics Park (including ICD) while the other component shall be developed as an Industrial Area to provide captive demand for the dry port.

Project proponent	Jawaharlal Nehru Port Trust
Project Location	Jalna, Maharashtra
Demarcated Project Area	182 hectares
Key Development Components of the Project	Inland Container Depot with co-located Private Freight Terminal (PFT) Industrial Area
Type of Industries and Sectors	Steel, Articles of Iron and Scrap, Agro Based (Processed Fruits & Juices) and Processed Vegetables, Plastic Sheets, Films / Paper, Paperboard and Products Alcoholic Beverages, Auto Components, Cosmetics & Toiletries
Distance from Major Growth Centre/ nodes of the State	JNPT- 423 km Mumbai - 393 km

- (iv). **Area statement for proposed Development in Phases**

The dry port is proposed to be developed phase wise as mentioned below.

	Phase-I (in Ha)	Entire Area (in Ha)
Saleable Area	12.91	169.31
Common Area & Utilities	15.67	12.58
Total	28.58	181.89
Grand Total	182 Ha	

In case of Phase-I allocation, an area admeasuring around 12.91 Ha. shall be available for allocation, while the area of around 15.67 Ha shall be used on account of development of Railway Workshop, RTG Workshop, Railway Handling-RHS, Railway Handling – LHS and Railway Yard.

(v). **Estimated Project Development Cost**

Summary of the estimated capital cost of the project is as indicated below.

Cost to Entity	Cost for Phase-I (in ₹. Crores)	Total Cost (in ₹ Crores)
Cost to JNPT	148.04	148.04
Cost to Developer	60.64	60.64
Total Cost for Civil Works (in Rs. Crores)	208.68	208.68

Phase-I development Cost

Considering the option to develop only the **Phase-I**, the costs envisaged to be taken up by JNPT (considering Phase-I) are as follows:

Components	Amount (in ₹ Crore)
1) Construction of Railway Siding	64.32
2) Construction of ROB	39.26
3) Construction of Approach road	4.75
4) Site Levelling and Consolidation	17.74
5) Construction of Building Work (Admin+ Security)	2.50
6) Construction of Internal roads	6.66
7) Construction of Electric Sub-Station & Area lighting	2.70
8) Construction of Compound wall	4.81
9) Construction of ESR & Water Supply Pipe lines to various buildings / plots	1.27
10) Construction of STP & STP lines	1.03
11) Construction of Railway Handling area other than Railway yard	1.32
12) Construction of Entry Exit Gate	1.05
Contingency @3% (Item 5 to 12)	0.64
Total (Civil Works)	148.04

(vi). **Adherence to the Land Policy Guidelines**

The guidelines mentioned in the Land Policy have been adhered to in the current proposal.

(vii). **Land Use Plan**

As per the Land Policy Guidelines, the Land can be allotted either on license or on lease basis as per the approved Land use Plan/Zoning. Since the dry port area is not within the port area in Nhava Sheva, Navi Mumbai, the development plan and land use classification for the said land is “**Non-Agricultural Zone**” as per the NA certificate issued by the Collector, Jalna. The corresponding survey numbers are furnished.

(viii). **Land Allocation outside the Port's Custom Bound Area**

As per Clause 16 of the Land Policy for Major Ports, 2015, the Land outside custom bound area of the Port can be given on lease basis only. However, in specific cases, the land can be given on license for port related activities, for the reasons to be provided in writing.

As per the Land Use Plan, the area identified for the Dry Port falls outside the Custom Bound Area of JN Port. The area shall be allotted to the selected ICD Developer/Co-Developer on Lease basis only.

(ix). **Tenure for Land Allocation**

As per Clause 16.2 of the Land Policy for Major Ports, 2015; land can be leased up to a maximum cumulative period of 30 years with the approval of the Board. For capital intensive project, the Port may decide to fix the tenure of lease for more than 30 years. Such proposals are to be submitted with the recommendations of the Board to the Empowered Committee for its approval. The Port in its land-use plan should identify land which can be allotted on long-term lease basis, i.e. for tenure of 30 years and beyond. In this regard, the tenure for allotment of land is fixed to 30 years as per the applicable guidelines.

However, for Industrial plots and capital-intensive projects, it is planned to allot the land for a longer duration i.e 60 years.

(x). **Land Allotment Committee**

As per Clause 16.2 (e) of the Land Policy for Major Ports, 2015; a Land Allotment Committee shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic. The Land Allotment Committee will finalize the Reserve Price. A Land Allotment Committee consisting of the Deputy Chairman, Chief Manager (Finance), Chief Manager (PPD) and Chief Manager (Traffic) has been constituted by the port.

(xi). **Calculation of the Land Lease Rates and Decision of the Land Allotment Committee**

The methodology for land reserve price fixation as specified in the Land Policy for Major Ports has been adopted for the valuation. As per clause 11 and clause 13 of the Land Policy for Major Ports, 2015 the parameters mentioned for determining the lease rates for land have been considered, as per the parameters specified in the Policy as given below:

- (a). State Government's ready reckoner of land values in the area, if available for similar classification/ activities –

The Land use for the area has been classified as “Non-Agricultural”. The conceptual master plan for the dry port envisages plots of various sizes for different identified sectors. However, the overall land usage shall be same for all sectors i.e. Non-Agricultural/ Industrial zone. The area identified for the proposed Dry Port is located in the area which encompasses the following villages/ taluka:

- a. Village Jawasgaon, Tal-Badnapur, Dist.-Jalna
- b. Village Daregoan, Tal-Jalna, Dist.- Jalna

The Website of Department of Registration & Stamps, Government of Maharashtra, which maintains and displays the data related to the Ready Reckoner values of the land and properties in various districts of Maharashtra has been used as a reference source for the ready reckoner values of the land in the villages identified above. The data gathered from the website has been summarized below;

Ready Reckoner Rates (Rs per sq. mt.) for 2019-2020			
Sl. No.	Village	Rate (₹. Per sq.mt.)	Classification
3.	Village Jawasgaon, Tal-Badnapur, Dist.- Jalna	1370	Non-Agricultural
4.	Village Daregoan, Tal-Jalna, Dist.- Jalna	670	Non-Agricultural

Source: Website of Department of Registration and Stamps, Government of Maharashtra

Basis the above details, the calculation of lease rentals is as follows:

	Unit	Value	Source
Government Guideline Value of the plot of Land (per sq.m)	₹.	1370	IGR Maharashtra Website. The maximum of per sq.m rates for Jawasgoan and Daregoan has been considered.
Lease Rental @ 6% per annum	₹. Per annum	82.2	

Considering the above rates and the Land use classified for the Dry Port as “Non-Agricultural”, the average rate of lease rental (@ 6% of the value as per Clause 13(b) of the “Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2015”) works out to ₹ 83 per sq.mt per annum.

- (b). Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity –

The vicinity of the port may be referenced to be the region covering the villages of Jawasgoan and Daregoan. However, it was observed that the current land acquired by JNPT is the latest land transaction concluded in the area and the said rates may be treated as the latest ones. The rate of land acquired by the port has been valued at ₹ 19.22 Lakhs per acre i.e. ₹ 475 per sqm. The amount for lease rent works out to be around Rs. 28 per sq. mt. per annum.

- (c). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board –

As per the policy, highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board needs to be considered. However, the port has not floated any such auction-cum-tender for the land in dry port area. Hence, such rates are not available for consideration.

- (d). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port-

The appointment of valuer is not envisaged as the subject land has been acquired by the port recently based on the rates indicated by the District Collector and the actual investment by the port is available. A fresh valuation is not required as the valuer shall also analyse the rates based on similar factors as enlisted in the “Policy Guidelines for Land Management by Major Ports, 2015”. Therefore, the Committee opined that the appointment of an approved valuer to arrive at the market value is not necessary and that the acquisition cost, being the latest cost of land can be considered in addition to the development expenses due to be incurred by the port.

- (e). Any other relevant factor as may be identified by the Port-

The Land Allotment Committee has decided to work out the lease rate of the land as per the following approach.

- (i). The land pricing has been worked out based on the following two factors:
 - (a). total development cost envisaged to be undertaken by JNPT during Phase-I development (the cost of common utilities being proportionately considered)
 - (b). Cost of acquisition of the land proportionately apportioned to the Phase-I area to be developed
- (ii). The idea of adopting these two factors was that these two are the real expenses incurred by JNPT for the land under consideration and JNPT intends to recover the same from the Phase-I developer.
- (iii). The total development cost of the land incurred by JNPT has been taken as the total investment to be recovered from the developer/ units by way of lease

amount. The investments have been phased over a duration of 3 years and additional charges on the overall project cost has been considered. The unit cost of the land has been worked out and the same has been taken as the market value of land, basis which the 6% of lease rentals have been worked out.

- (iv). As the project of Dry Port is expected to greatly complement the traffic of JN Port, there is no separate expectation of earning high revenues from the land. But the objective is to generate employment, build facility that would facilitate trade and the port and realize investments as soon as possible.
- (v). Also, the subject land is not a regular port side land, but is a Dry Port area and hence a different approach is needed to finalize the lease rent for the same. The Port would in any case hold auction for the lease rentals/ other guaranteed rentals at the time of the allotment of the plots to developer/industries.
- (vi). After arriving at the total costs to be recovered, JNPT has projected the revenues from the lease rentals over the years by considering the approved escalation of 2% and have discounted the same using a discount factor equivalent of the longest term G-Sec rate (as published in RBI bulletin dated June 2020). By doing so, the NPV rate arrived has been proposed by the JNPT as the upfront lease payment. (Reserve Price).
- (vii). The workings in this regard are as follows:
 - (a). The Overall Project Development Cost including the costs such as contingency expenses, insurance, marketing expenses etc.as well as the cost already incurred on the land development, has been worked out, as follows:

Parameters	Value (In ₹)
Land Acquisition Cost for 163 ha government land (including TDS of 10%)	74,80,67,000
Payment to DM,Jalna for 75% of Ready Reckoner Rate for Private Land	8,58,50,250
Compensation Amount paid to Farmers	3,99,20,550
Year of Purchase	2015
Stamp Duty Paid by JNPT	52,81,030
Total Land Area for Phase-I Development	71.45 Acres
Total Acquisition Cost of Land	87,91,18,830
1) Area Levelling : Cutting/Filling of Plots	17,74,00,000
2) Construction of Approach Road (0.75 Km)	74,56,192
3) Construction of Internal Roads + Street Lighting	6,66,00,000
4) Construction of Electric Substation & Area Lighting	2,70,00,000
5) Construction of Compound wall @7.5km	75,55,189
6) Construction of ESR & water supply pipe lines to various building/plots	1,26,80,000
7) Construction of STP & STP Lines	1,03,00,000
8) Construction of Entry Exit Gate	16,49,948
Contingency @ 3% (Item 3 to 8)	37,73,554
Base Construction Cost (BCC)	31,44,14,883

Note: Contingency cost as indicated in the table above has been worked out in line with the market practice.

- (b). The development cost to be incurred on railway siding and main ROB & approaches to ROB has not been included for lease calculation,

considering it as an upfront investment from JNPT to operationalize the project and to keep prices competitive.

- (c). The selected developer shall construct admin building and provide office space to the dry port users. Hence, the cost has not been included in JNPT's expense head.
- (d). The fuel station for the project is planned to be allotted to a third party for development. Hence, not included in JNPT's expenses.
- (e). The railway handling area shall be in the scope of the private party. Hence, the same has not been included in the expenses of JNPT.
- (f). Further, a variation limit of 2% for fuel cost, labour cost etc, and 2% PMC charges has been added to the base construction cost (BCC).

Component	Unit	Value
Variation Limit due to increase in Fuel Cost, Labor Cost etc.	2% of BCC	62,88,298
Project Monitoring Consultant Expenses	2% of BCC	62,88,298

- (g). Further, the project construction cycle has been assumed to be phase wise across 3 years. The percentage completion of construction per year has been considered keeping in view the construction schedule of similar projects undertaken by JNPT and the general industry trends in EPC works of similar nature, as shown below:

Year wise Percentage construction		
Year 1	Year 2	Year 3
35%	50%	15%

- (h). Subsequently, the year wise marketing expenses as well as monitoring expenses have been added to arrive at the final value of the landed project cost. The cost expenses for each head (Insurance, contingency, marketing etc.) have been considered keeping in view the general industry practice and projects of similar scale.

Parameter	Unit	Year		
		1	2	3
Escalation Factor (y-o-y)	2% per annum	1.000	1.020	1.040
Percentage Construction Factor		35%	50%	15%
Total Civil Cost (including Escalation)	Rs.	11,00,45,209	16,03,51,590	4,90,67,587
Insurance/Tax	1% of Y-O-Y Cost	11,00,452	16,03,516	4,90,676
Preliminary cost	1% of Y-O-Y Cost	11,00,452	16,03,516	4,90,676
Contingency Cost	3% of Y-O-Y Cost	33,01,356	48,10,548	14,72,028
Marketing and advertisement Cost	1% of Y-O-Y Cost	11,00,452	16,03,516	4,90,676
Total Project Cost (Excluding IDC)	Rs.	11,66,47,922	16,99,72,686	5,20,11,642

Parameter	Unit	Year		
		1	2	3
Total Project Cost (Excluding IDC and including PM Charges and variation limit of 2% each)	Rs.	35,12,08,845		

- (i). The land identified for the Dry Port area was acquired by JNPT in the year 2015. The cost of acquisition of the land has also been factored as an investment from JNPT. Since, the price has been paid for land acquisition in the year 2015, it is assumed that there is no loss of interest and the price remains the same. Subsequently, the land cost for Phase-I has been proportionately apportioned and considered for investment recovery.

Parameter	Unit	Value
Land Acquisition Cost for 163 ha government land (including TDS of 10%)	Rs.	74,80,67,000
Payment to DM, Jalna for 75% of Ready Reckoner Rate for Private Land admeasuring 22.09 ha	Rs.	8,58,50,250
Compensation Amount paid to Farmers	Rs.	3,99,20,550
Year of Purchase	Year	2015
Stamp Duty Paid by JNPT	Rs.	52,81,030
Total land Area	Acre s	454.72
Total Land Area for Phase-I Development	Acre s	71.45
Cost of Land for Dry Port Development	Rs.	87,91,18,830
Cost of Land after escalation @ 8% per year for the Year 2021	Rs.	1,19,60,31,483
Multiplication Factor (Proportionate to Area in Acres) i.e Phase-I area / Total Area =71.45/454.73	-	0.157
Cost of Land for development of Phase I	Rs.	18,79,41,844

- (j). The total cost to be recovered from the project in Phase-I is ₹ 53,91,50,689 /- [Land Cost of ₹18,79,41,844/- + Base Construction Cost of ₹ 35,12,08,845/-] on a total saleable area of 32.27 Acres. The market value of the land thus becomes ₹ 4130 per sq.mt. Fixing 6% of the assessed market value of the land (rounded off to nearest multiple of 10) as the lease rentals gives the Annual Lease Rental at ₹248 per sq.mt. per annum (Say ₹ 250/-), as shown below:

	Value
Total Cost to be Recovered from the Developer	₹. 53,91,50,689
Cost of Land per Acre (including development charges) of All Phases area (Considering Saleable Area of 32.27 Acres)	₹. 167 Lakhs per Acre
Market Value of Land per sq.m.	₹. 4130 per Sqm.
Annual Lease Rental per sq.m. (6% of cost)	₹. 248 per sq.m (Say 250 per sq.m)

- (k). Existing rates in the similar estates or industrial parks in the region have been considered for benchmarking the land rates. On a regional

landscaping of similar facilities, considering few of the best estates offered by Maharashtra Industrial Development Corporation (MIDC) in locations such as Jalna and Aurangabad, it is seen that the overall MIDC average rates in nearby regions within 200 kms from Dry Port Jalna, is in the range of ₹ 200/- to ₹ 2050/- per sq.m.

The industrial land rates are significantly lower in regions far from Aurangabad, as MIDC regions nearer to Aurangabad have established facilities, connectivity and a client base, leading to land rates being higher. The highest rates are those in Aurangabad (Waluj, Aurangabad and Chikalthana) at INR 2050 per sqm.

2.2. A summary of the market value arrived at by JNPT under different methods and Lease rent at 6% of the market value is given in the following table:

Market value and Lease rent for Phase-I

(Amount in ₹)

	FACTORS				
	State Govt. Ready Reckoner	Highest Rate of actual relevant transactions	Highest accepted Tender cum auction Rate	Rate arrived at by approved value	Any other relevant factor (Total development cost + cost of acquisition of the land for phase-I development)
Market Value (per sq. mtr.)	1370	475	NIL	NIL	4130
Lease rent at 6% of market value per sq. mtr. per annum	83	28	NIL	NIL	248
					rounded off to 250

2.3. The relevant extract of the Scale of Rates furnished by the JNPT is reproduced below:

“Scale of Rates for Allotment of Port Land:

Allotment of land for the development of Dry Port as per the rates indicated below:

Sr. No.	Zone	Reserve Price in terms of Annual Lease Rentals (₹ per sq.mt per annum)
1	Land identified as Phase-I inside the Dry Port area in Jawasgaon and Daregaon, Distt. Jalna, Maharashtra	250/-

3. In accordance with the consultative procedure prescribed, a copy of the proposal of JNPT dated 28 October 2020 was forwarded to the concerned users/ user organisations/ prospective bidders (as per the list furnished by JNPT) seeking their comments. None of the users/ user organisations/ prospective bidders have furnished their comments till the case was finalized.

4. In view of the outbreak of COVID – 19 and in pursuance of the then Ministry of Shipping (MOS) letter No. 11053/30/2020-Coord. dated 16 April 2020 to hold virtual meetings, a joint hearing on the case in reference was held on 19 February 2021 through Video Conferencing. The JNPT made a Power point presentation of the proposal. At the joint hearing, neither the users nor prospective bidders were present. The JNPT have made their submissions during the joint hearing.

5. The proceedings relating to joint hearing held in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the arguments made by the parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

6. With reference to the proposal filed by the JNPT and the justification given by JNPT, the following position emerges:

- (i). The JNPT has envisaged a project to develop a Dry Port area in the Marathwada region of Jalna district of Maharashtra. The JNPT has acquired land admeasuring 182 hectares for development of Dry Port in two phases. Out of this, an area of about 28.58 hectares is envisaged to be developed in 1st phase as an Inland Container Depot (ICD) and its operations and in 2nd phase, the balance area will be developed as Industrial area. The proposal of JNPT is with regard to fixing lease rent as reserve price for allotment of land in 1st phase only.
- (ii). The cost of acquisition of land by JNPT in the year 2015-16 is reported to be ₹. 87.91 crores including compensation amount paid to farmers, stamp duty and Registration charges. The said cost of land was escalated @ 8% p.a. to arrive at the cost as of 2019-20, which works out to ₹. 119.60 crores (₹. 87.91 x 1.08 x 1.08 x 1.08 x 1.08 = ₹ 119.60 crores). The said amount has been proportionally considered for the land area envisaged to be developed in Phase-I at ₹ 18.79 crores. The Prospective Developer would develop the ICD and the associated facilities. The JNPT also envisages to incur an amount of ₹ 35.12 crores to develop common infrastructure viz., cutting and filling of plots (area levelling), approach road, internal roads, street lighting, electric sub-station & area lighting, compound wall, water supply, Sewage Treatment Plant (STP), entry and exit gates etc., Thus, the proposal of the port is to fix lease rental for allotment of land area to the Prospective Developer for development of ICD and associated facilities in the first phase of development based on the stipulations contained in the amended Land Policy Guidelines of 2014. The proposal of the port has the approval of its Board of Trustees.

The LAC in its report has recommended two different rates in terms of annual lease rentals under two scenarios. A rate of ₹. 250 per sqm per annum is recommended for the allotment of land of Phase-I area and in case of allotment of land for the entire area (Phase-I + Phase-II + Phase-III combined), a rate of ₹. 83 per sqm. per annum is recommended for development of Dry port area in Jalna. However, the Board of Trustees of JNPT has approved an annual lease rent for allotment of land in Jalna Dry Port area at ₹ 250/- per sqm. per annum for Phase-I area (for ICD development). In view of this position, this Authority is constrained to take up the proposal for prescribing lease rental for the Phase-I development of ICD at Jalna Dry Port. The JNPT can approach this Authority for approval of lease rental for the remaining area of Jalna Dry Port with the approval of its Board following the applicable Land Policy Guidelines.

- (iii). For the purpose of determining lease rentals for the lands belonging to the Port Trusts, this Authority is mandated to follow the land policy guidelines issued by the Government from time to time. The JNPT has stated that the lease rental is to be fixed following the Land Policy Guidelines. Accordingly, the proposal of JNPT has been taken up for fixing lease rentals following the latest Land Policy Guidelines of 2014, issued by the Ministry of Shipping (MOS) to all the Major Port Trusts on 17 July 2015.
- (iv). As per clause 13(a) read with clause 11.2(e) of the amended Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic shall determine the market value of land as per the methodology prescribed in clause 13(a). Accordingly, the JNPT has constituted a Land Allotment Committee (LAC) under the chairmanship of the Deputy Chairman and with Chief Manager (Finance), Chief Manager (Traffic) and Chief Manager (PPD) being the other members of the Committee. The JNPT has furnished a copy of the Report of the LAC.
- (v).
 - (a). Clause 13(a) of the amended land policy guidelines of 2014 prescribes the methodology for determination of market value of the land based on the five factors as prescribed therein. In terms of the said para of the amended Land policy guidelines of 2014, the LAC may normally take into account the highest of the factors mentioned therein, viz. (i). State Government ready reckoner of land values in the area if available for similar classification/activities, (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in the last three years in the Port's vicinity with an appropriate annual escalation rate to be approved the Port Trust Board, (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board, (iv). Rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port and (v). Any other relevant factor as is identified by the Port.
 - (b). Further, as per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) of the land policy guidelines of 2014. The amended Land Policy guidelines of 2014 also

stipulates that in case the LAC is not choosing the highest factor, the reasons for the same have to be recorded.

- (c). Of the five factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land for Phase-I development of Dry Port at Jalna, the LAC is reported to have observed that allotment of land parcels at a lease rent of ₹83.00 per Sq. meter per annum based on State Government's Ready Reckoner rate would not recoup the investments of JNPT in developing the land parcels and building the infrastructure for operationalizing the Dry port area. The LAC has reported to have not taken into account the sale transactions recorded in the vicinity of the Dry port area, on the ground that acquisition of the land by JNPT is the latest land transaction concluded in the area and that the lease rent so worked out at ₹ 28 per sq. meter per annum based on the said acquisition cost would not be sufficient to recoup the investment incurred by JNPT. Further, since the port had not floated any tender for auction of the land in dry port area, such rates were not available for consideration of the LAC. Also, since the land has been acquired by the port recently and since the actual investment by the port is available, the LAC is reported to have not felt the necessity to determine the market value of the land by an approved valuer. In view of the above position, the LAC has decided to adopt 'any other factor' as stipulated in the Guidelines. In this connection, the LAC is seen to have worked out the land pricing taking into account the land acquisition cost and the cost of development of infrastructure facilities to be spent by JNPT for Phase-I of the Project.
- (d). By taking into account the acquisition cost along with the estimated development costs related to the Phase-I, the market value of the land as of 2019-20 has been arrived at ₹ 53.92 crores for area envisaged to be developed in Phase-I Considering the saleable area of 32.27 acres, the market value has been arrived at ₹ 167 lakh per acre (₹ 53.92 crores/ 32.27 acres). Market value of land per sq.mtr. works out to ₹ 4130/-. Thereafter, based on the stipulation in Clause 13(b) of the amended Land Policy Guidelines that the Reserve Price in terms of the annual lease rent would in no case be less than 6% of the latest market value of the land, the Lease rental at 6% of the market value of the land has been worked out to about ₹ 248/- per sq.m per annum, which has been rounded off to ₹ 250/- per sq.m per annum by JNPT.
- (e). Considering an annual escalation of 2% per annum on the lease rental of ₹ 250/- per sq.m per annum for a period of 30 years and applying a discounting factor of 6.55%, the net present value of the one-time upfront amount to be paid by the allottee has to be arrived by JNPT as a reserve price in terms of upfront premium for allocation of land on 30 year lease basis.
- (vi). The pricing strategy is reported to have been reviewed diligently by the Board of JNPT and the LAC, and has been found to be appropriate for the first phase of bidding for the Dry Port area (Phase-I). Given that the LAC has, after considering the market valuation of land as explained above, arrived at the proposed lease rental and also recognising that the Board of Trustees of JNPT have approved the rate finalized by the LAC, and considering that the proposal filed by JNPT is in line with the stipulation contained in the Land policy guidelines of 2014, this Authority is inclined to accept the proposed lease rent of ₹ 250/- per sq.m per annum.
- (vii). The JNPT has proposed definitions for the terms viz., 'Board', 'TAMP', 'Chairman' and 'Land', which are seen to be in line with the definitions prescribed for the said terms in the Major Port Trusts Act, 1963, and hence is approved.
- (viii). The JNPT has proposed a note to the effect that the prescribed Scale of Rates shall be subject to annual escalation @ 2% per annum on the annual lease rental unless and otherwise revised by the applicable laws.

Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, stipulates fixing of the rate of annual escalation at not less than 2%. Accordingly, the JNPT is seen to have adopted an annual escalation of 2% per annum for the proposed rentals. In this context, it is relevant to mention here that the Rent Schedule fixed now will be valid for a period of five years. As such, the annual escalation of 2% as proposed by the port now shall also remain valid during the tenure of the validity of the Rent Schedule, unless and until a new Land Policy prescribing a different escalation factor comes into effect during the tenure of the validity of the Rent Schedule. Accordingly, the note proposed by the JNPT is approved.
- (ix). The JNPT has proposed a note to the effect that the Scale of Rates for lease of Land in the Dry Port area shall be revised/ reviewed after five years with the approval of Competent Authority in

accordance with the applicable Land Policy Guidelines. The revised lease rental shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority. Clause 13(c) of the revised Land Policy Guidelines, 2014, mandates this Authority to revise Scale of Rates once in every five years. Accordingly, the note proposed by the JNPT is approved.

- (x). The JNPT has proposed a note to the effect that the Scale of Rates shall be subject to the conditions and stipulations prescribed in the Policy Guidelines for Land Management, 2015 and subsequent amendments (if any) and other applicable laws and regulations communicated by the Government from time to time. The proposed note is approved.
- (xi). The JNPT is seen to have not proposed any note with regard to levy of Way Leave/ Special Way Leave Charges. In this regard, it appears that the JNPT may not have envisaged levy of any Way leave/ Special way leave charges in Phase-I development of ICD in the dry port area at Jalna, to be allotted to prospective operators. However, if JNPT envisages any Way leave/ Special Way Leave, the JNPT is advised to seek the approval of this Authority for Way leave/ Special Way Leave with due justification following Land Policy Guidelines, 2014.

7.1. In the result, and for the reasons given above and based on the collective application of mind, the Scale of Rates for allotment of Land for development at Dry Port in Jalna for Phase-I area alongwith the conditionalities, as attached as **Annex**, is approved.

7.2. As per the general approach followed by this Authority to make the Rent Schedule have a prospective effect with the lead time of 30 days during the first time of determination of rentals for port properties, the Scale of Rates shall become effective after expiry of 30 days from the date of notification of this Order in the Gazette of India and shall be in force for a period of five years thereafter. The approval accorded shall automatically lapse thereafter unless specifically extended by this Authority.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT.-III/4/Exty./97/2021-22]

Annex

SCALE OF RATES (SOR) FOR ALLOTMENT OF JAWAHARLAL NEHRU PORT TRUST LAND IN AREA ACQUIRED FOR DEVELOPMENT OF DRY PORT IN JALNA, MAHARASHTRA.

1. Short Title, Commencement and Application:

- a) This may be called “The Scale of Rates of Jawaharlal Nehru Port Trust for allotment of Port owned land for leasing purpose for Development of Dry port in Jalna, Maharashtra”.
- b) The same shall come into force on such date as specified by Tariff Authority for Major Ports (TAMP).
- c) It applies to the land located at Jawasgaon and Daregaon village in Jalna District owned by JN Port and identified for development of Dry Port from the date of approval of the Board.

2. Definition

- a) “**Board**”, in relation to a Port means the Board of Trustees constituted under Major Port Trust Act, 1963 for the Port.
- b) “**TAMP**”, means the Tariff Authority for Major Ports constituted under section 47-A of Major Port Trust Act, 1963.
- c) “**Chairman**”, means the Chairman of the Board and includes the person appointed to act in his place under section 14 of Major Port Trust Act, 1963.
- d) “**Land**”, shall have the meaning assigned to it as in Section 2(k) of Major Port Trust Act, 1963.

3. Scale of Rates for Allotment of Port Land:

- 3.1. Allotment of land for the development of Dry Port as per the rate indicated below:

Sl. No.	Zone	Reserve Price in terms of Annual Lease Rental (₹ per sq.mt per annum)
1	Land identified as Phase-I inside the Dry Port area in Jawasgaon and Daregoan, Distt. Jalna, Maharashtra	250/-

3.2. Annual Escalation:

The prescribed Scale of Rates mentioned in Section 3.1 above shall be subject to annual escalation @ 2% per annum on the annual lease rental unless and otherwise revised by the applicable Land Policy Guidelines.

3.3. Revision in Scale of Rates:

The Scale of Rates for lease of Land in the Dry Port area shall be revised/reviewed after five years with the approval of Competent Authority in accordance with the applicable Land Policy Guidelines. The revised lease rentals shall be applicable on fresh leases effective from the date of implementation of the Order passed by the Competent Authority.

4. Terms and Conditions:

4.1. Regulations:

The Scale of Rates shall be subject to the conditions and stipulations prescribed in the Policy Guidelines for Land Management, 2015 and subsequent amendments (if any) and other applicable laws and regulations communicated by the Government from time to time.